

Số: 4016/TCT- CS
V/v khấu trừ tiền bồi thường,
giải phóng mặt bằng

Hà Nội, ngày 5 tháng 9 năm 2017

Kính gửi: Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk

Trả lời công văn số 1533/CT-THNVDT ngày 30/5/2017 của Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk về khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng vào tiền thuê đất phải nộp, Tổng cục Thuế có ý kiến như sau:

- Theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

Tại Khoản 2 Điều 13 quy định: “2. Đối với trường hợp thuộc đối tượng thuê đất không thông qua hình thức đấu giá và người được nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được duyệt; mức trừ không vượt quá số tiền thuê đất phải nộp. Đối với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại chưa được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (nếu có) thì được tính vào vốn đầu tư của dự án.”

Tại Điểm c Khoản 1 Điều 23 quy định: “c) Đối với trường hợp tự nguyện ứng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định tại Khoản 2 Điều 13 Nghị định này, sau khi trừ đi số tiền được miễn, giảm theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, nhà đầu tư tiếp tục được khấu trừ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp và quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền thuê đất theo công thức sau:

$$n = \frac{\text{Số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt}}{\text{Tiền thuê đất, thuê mặt nước phải nộp 01 năm}}$$

n: Số năm, tháng không phải nộp tiền thuê đất, thuê mặt nước”.

- Theo quy định tại Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước:

Tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 6 quy định:

“1. Đối với trường hợp Quỹ phát triển đất ứng vốn cho tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch để cho thuê đất thông qua

hình thức đấu giá hoặc không thông qua hình thức đấu giá và không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền thuê đất thì người được Nhà nước cho thuê đất phải nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật. Việc hoàn trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng cho Quỹ phát triển đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

Trường hợp không cân đối được ngân sách để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng, khi cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định việc người được Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền thuê đất tương ứng với số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và số tiền này được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm.

.....

3. Trường hợp người được Nhà nước cho thuê đất tự nguyện ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được trừ số tiền đã ứng trước vào tiền thuê đất phải nộp theo phương án được phê duyệt.

.....

Trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng đã ứng trước theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt được trừ vào tiền thuê đất phải nộp, được quy đổi theo chính sách và giá đất tại thời điểm được Nhà nước cho thuê đất và được xác định là thời gian đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất hàng năm."

Tại Khoản 3 Điều 7 quy định:

"3. Hàng năm cơ quan thuế thông báo nộp tiền thuê đất trực tiếp cho người phải nộp tiền thuê đất. Trường hợp căn cứ tính tiền thuê đất có thay đổi thì phải xác định lại tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và hướng dẫn tại Thông tư này, gửi thông báo cho người thuê đất thực hiện.

Năm nộp tiền thuê đất tính theo năm dương lịch, từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 hàng năm. Trường hợp năm đầu tiên thuê đất, năm kết thúc thuê đất không đủ 12 tháng thì tiền thuê năm đầu và năm kết thúc tính theo số tháng thuê. Trường hợp thời gian thuê đất của tháng thuê đầu tiên hoặc tháng thuê kết thúc không đủ số ngày của một (01) tháng thì:

a) Nếu số ngày thuê đất từ 15 ngày trở lên đến đủ tháng (≥ 15 ngày) thì tính tròn 01 tháng.

b) Nếu số ngày thuê đất dưới 15 ngày (< 15 ngày) thì không tính tiền thuê đất."

Căn cứ các quy định trên và hồ sơ gửi kèm, trường hợp Doanh nghiệp tư nhân số 1 tỉnh Điện Biên thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn 5 sao tại phường Tân An, TP Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk có thuê đất theo hình thức thuê trả tiền hàng năm, nếu được cơ quan có thẩm quyền cho phép khấu trừ 915.863.000

đồng tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án vào tiền thuê đất phải nộp thì toàn bộ số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng này sẽ được quy đổi ra số năm, tháng hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo chính sách và giá đất tại thời điểm có quyết định cho thuê đất.

Tổng cục Thuế trả lời đề Cục Thuế tỉnh Đắk Lắk biết./. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó TCTrg. Cao Anh Tuấn (để b/c);
- Vụ PC-TCT;
- Website TCT;
- Lưu: VT, CS (3b)_g

**TL. TỔNG CỤC TRƯỞNG
KT. VỤ TRƯỞNG VỤ CHÍNH SÁCH
PHÓ VỤ TRƯỞNG**



Hoàng Thị Hà Giang

www.LuatVietnam.vn